



**N° 2023 -BU-123**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU**

L'an deux mille vingt-trois, le Jeudi 16 Novembre, à dix sept heures trente, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle de réunion du site administratif de Cercy-la-Tour sous la Présidence de Serge CAILLOT.

**Présents :**

Serge CAILLOT, Jean-Christophe SAVE, Antoine-Audoine MAGGIAR, Annick BERTRAND, Didier BOURLON, Michel MARIE, Michel MULOT, Pierre TISSIER-MARLOT, Dominique STRIESKA,

**Absents excusés :** Jean-Paul LAMBOURG, Marie-Claire RANVIER, David BONGARD, Serge DUCREUZOT

**Étaient également présents :** Maëlle GRANGEON, DGS.

**Secrétaire de séance :** Didier BOURLON

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 058-200067882-20231116-2023\_BU\_123-DE

Nombre de membres :

- Afférents au bureau communautaire : 13
- Présents : 9
- Procurations : 0
- Qui ont pris part à la délibération : 9

\*\*\*\*\*

**Action Sociale**

**Baux avec les Centres Sociaux**

**N° 2023-BU-123**

M. Jean-Christophe SAVE, conseiller communautaire délégué à l'action sociale, explique que les centres sociaux avaient fait un certain nombre de remarques sur les propositions de bail qui avaient été faites.

Elles ont été pour la quasi-totalité acceptées, et au final, les baux peuvent être signés avec les points essentiels suivants :

- \* Durée du bail : 9 ans, à compter du 1er janvier 2024
- \* Etat des lieux : effectué en début de bail
- \* Préavis pour non reconduction par le propriétaire : 12 mois
- \* Précisions sur la répartition des charges locataires/bailleurs avec un tableau annexé valable pour tous les baux
- \* Tarifs (déjà adoptés)
- \* Actualisation des loyers au 1<sup>er</sup> juillet suivant l'indice de référence des loyers

Les Centres sociaux ont donné leur accord à cette ultime version.

.../...

Envoyé en préfecture le 04/12/2023

Reçu en préfecture le 04/12/2023

Publié le

ID : 058-200067882-20231116-2023\_BU\_123-DE



**N° 2023 -BU-123**

La proposition de bail et les annexes sur la répartition de charges sont présentées.

**Après en avoir, le bureau communautaire, l'unanimité,**

- **approuve les projets de bail tel que présenté,**
- **autorise Monsieur le Président à signer les baux avec les Centres sociaux du Bazois, de Moulins-Engilbert, de Luzy et d'Entre Loire et Morvan.**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Didier BOURLON.

**La Secrétaire de Séance,  
Didier BOURLON.**



**Pour copie certifiée conforme,  
Fait à Moulins-Engilbert,  
Le 16 Novembre 2023**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Serge CAILLOT.

**Le Président,  
Serge CAILLOT.**

## **Bail civil de droit commun : Accueil de Jour à Châtillon en Bazois**

### **SOMMAIRE**

Article 1 : Objet

Article 2 : Désignation des lieux

Article 3 : Destination

Article 4 : Etat des lieux

Article 5 : Durée

Article 6 : Résiliation

6-1 Résiliation de plein droit

6-2 Résiliation à l'initiative du locataire

6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur

Article 7 Conditions de jouissance

7-1 Obligations du bailleur

7-2 Obligations du preneur

Article 8 : Conditions financières

8-1 Loyer

8-2 Charges et taxes

8-3 Modalités de règlement

Article 9 Abonnements individuels

Article 10 Visite des locaux

Article 11 Assurances-responsabilités

Article 12 Cession

Article 13 Sous-location

Article 14 Restitution des locaux

Article 15 Interruption dans les services collectifs

Article 16 Tolérances

Article 17 Clause de juridiction

Article 18 Élection de Domicile

Article 19 Documents annexés au présent bail

Entre

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BAZOIS LOIRE MORVAN,

11, Place Lafayette 58 140 MOULINS ENGILBERT,

n° SIRET 20 006 7882 00015,

Représentée par son Président, Serge CAILLOT, dûment habilité à l'effet des présentes, autorisé par délibération numéro 2023-BU-18 du Bureau Communautaire, Bureau titulaire d'une délégation du Conseil Communautaire 2020-109 en date du 16 juillet 2020, qui dispose que le bureau peut : 2.5 « conclure et réviser le louage de choses et de biens mobiliers et immobiliers »

D'une part,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

Et

L'ASSOCIATION « CENTRE SOCIAL DU BAZOIS », 1, Bis Rue de la Picherotte 58 110 CHATILLON EN BAZOIS,

N°SIRET 77844 3150 00033 représentée par son Président, Monsieur Jean-Paul BERNARD dûment habilitée à l'effet des présentes

D'autre part,

ci-après dénommée « le locataire »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

#### Article 1 : Objet

La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan donne à bail à l'Association Centre Social du Bazois qui l'accepte et s'engage en vue des présentes, les lieux ci-après désignés et dénommés « locaux » ou « lieux ».

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

Compte tenu de la qualité du locataire et de l'activité qu'il entend y exercer ou faire exercer, le locataire ne pourra revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des article L145-I et suivants du Code de commerce, ce que le preneur reconnaît expressément.

#### Article 2 : Désignation des lieux

Les locaux objets du présent bail d'une surface utile totale d'environ 83.18 m2 sont situés :

1, Rue de la Picherotte, 58 110 CHATILLON EN BAZOIS,

tels qu'ils figurent sur les plans ou détail en annexe du présent bail et dénommés « Accueil de jour », avec notamment les détails suivants :

Accueil de jour	Surfaces
Salle de repos	17,24
Salle d'activités	21,25
Cuisine	15,54
Salle d'eau	5,96
Dégagement	2,49
Salle d'activités 2	20,70
Total	83,18

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation des lieux ne peut justifier aucune indemnité ou modification financière du bail.

### **Article 3 : Destination**

Les locaux ci-dessus mentionnés sont destinés à l'exercice des activités statutaires du locataire à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Plus précisément, ils sont affectés à l'accueil de jour de personnes visant à soulager les familles.

Les biens loués ne pourront être affectés à un autre usage que ce soit par le locataire lui-même ou toute autre personne, pour quelque raison que ce soit, à peine pour le locataire d'engager sa responsabilité sans recours possible contre le bailleur.

Le locataire s'engage à respecter les règles de sécurité des personnes et des biens, notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées, telles qu'elles sont établies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les consignes de sécurité incendie sont données aux personnes présentes dans les locaux mis à disposition. Les personnels concernés assistent annuellement à la formation incendie et le bailleur réalise à ses frais les travaux de sécurité prescrits notamment par les organismes de sécurité et/ou la commission de sécurité (selon les dispositions du tableau respectif des charges locataire/bailleur annexé).

En cas de manquement du locataire à son obligation de mise en conformité pour la sécurité des locaux, les frais éventuellement engagés à cet effet par le bailleur sont à la charge du locataire.

### **Article 4 : Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties.

## **Article 5 : Prise de bail et Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En cas de non renouvellement, le bailleur le notifiera par écrit avec accusé de réception, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

## **Article 6 : Résiliation**

### **6-1 Résiliation de plein droit**

- Selon article 5.

Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

- Le bail sera résilié de plein droit par défaut respectif du bailleur et du locataire de remplir leurs engagements conformément à l'article 1741 du Code Civil.

- Le bail sera résilié de plein droit au bénéfice du bailleur à défaut de paiement du terme convenu de tout ou partie des charges, taxes ou contributions financières et deux mois après un commandement de payer demeurer infructueux.

### **6-2 Résiliation à l'initiative du locataire**

En outre, et à compter de la prise d'effet du bail, le locataire pourra résilier à chaque échéance mensuelle, à condition de prévenir le bailleur de son intention trois (3) mois au moins à l'avance, par notification au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par signification du congé par acte d'huissier de justice. Ce délai de 3 mois court à compter du jour de la réception du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la signification par acte d'huissier de justice.

En cas de résiliation du bail à la requête du locataire, ce dernier s'obligera à verser au bailleur, en une fois et au plus tard à la sortie des locaux, les sommes restantes dues au bailleur, ci-après visées à l'article « conditions financières ».

### **6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur**

A compter de la date de prise d'effet du bail, le bailleur pourra résilier le présent contrat, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

## **Article 7 : Conditions générales de jouissance**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir.

Le locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments, autorisations de travaux au titre des Etablissements Recevant du Public et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications le concernant, le tout de manière à ce que la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan ne puisse pas être inquiétée à ce sujet ni sa responsabilité être recherchée, sauf mise en place



de nouvelles normes impliquant la charge du bailleur (voir tableau des charges locataires/bailleurs annexé).

### 7-1 Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à :

- ~ Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations
- ~ Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire
- ~ Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives
- ~ Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

### 7-2 Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

- ~ User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- ~ Respecter les stipulations prévues à cet égard par l'éventuel règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.
- ~ Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- ~ Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements individuels dont il a seul l'utilisation et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles qu'elles résultent notamment de l'article 605 et 1724 du Code Civil et du décret n°87-712 du 26 août 1987, annexé au présent bail sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le locataire aura par ailleurs à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Une annexe qui pourra faire l'objet de précisions sera transmise afin de définir, autant que possible, les obligations de chacun.

Le locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit-ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

- ~ Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire.

En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour

les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

- ~ Laisser exécuter dans les lieux loués toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le bailleur estimerait nécessaires ou utiles et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité, quel que soit l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, par dérogation au Code Civil. Le bailleur s'engageant, de son côté, à effectuer ces travaux dans les conditions les moins dommageables pour l'exercice de l'activité du locataire.
- ~ Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

## **Article 8 : Conditions financières**

### **8-1 : Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer de :

L'échéance trimestrielle à échoir, au début de chaque période, est de 163.71 € TTC par mois (Cent soixante-trois euros et soixante et onze centimes toutes taxes comprises).

Il sera actualisé au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année par l'indice de référence des loyers : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>

Pour la première année de révision applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'indice de référence des loyers est le dernier indice connu.

### **8- 2 : Charges et taxes**

Les charges devant être payées par le locataire correspondent à celles énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.

**Le locataire déclare payer directement les charges liées au fonctionnement courant.**

Par ailleurs le locataire devra payer les contributions personnelles, les taxes, et autres de toute nature relative aux biens immobiliers occupés, ainsi que toute nouvelle taxe municipale ou autre et augmentations d'impôts pouvant être décidées, de quelque nature et sous quelque nomination que cela puisse être, et rembourser à la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan les sommes avancées par elle à ce sujet. Cette dernière étant tenu par ailleurs du paiement de l'impôt foncier. Le locataire devra notamment s'acquitter de la Taxe ou Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères. (TEOM ou REOM).

Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

### **8 - 3 Modalité de règlement**

Le paiement du bail et des éventuelles contributions, charges et taxes se fera auprès du Service de Gestion Comptable de Nevers.

RIB joint au présent bail.

Un virement bancaire peut être mis en place.



### **Article 9 : Abonnements individuels**

Le preneur devra supporter les frais de consommation individuelle (gaz, eau, télécommunications, électricité, etc..) découlant de la présente location. Il fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue de souscrire les différents contrats d'abonnements de consommation et s'engage à résilier les abonnements pour le jour de son départ.

### **Article 10 : Visites des locaux**

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations, la sécurité du local et de l'immeuble, à charge pour le bailleur de prévenir le locataire au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

### **Article 11 : Assurances**

Le locataire fera assurer en dommages auprès d'une compagnie notoirement solvable pour des sommes suffisantes les constructions et aménagements réalisés ainsi que les biens lui appartenant et en fonction de ses activités notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et souscrira d'une manière générale toutes assurances de manière que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété.

Il souscrira également une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'elle peut encourir à raison de tous les dégâts qui peuvent être causés directement ou indirectement au bâtiment, équipements, matériels, etc. ...

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à ce dernier d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le locataire devra justifier chaque année de la réalisation des contrôles périodiques et fournir les rapports des visites annuelles.

### **Article 12 : Cession**

Le locataire ne pourra en aucun cas, ni sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

### **Article 13 : Sous-location**

Sauf accord écrit préalable du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite au locataire, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous location, le locataire restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous location.

**Article 14 : Restitution des locaux**

Le locataire rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. Il fera connaître au bailleur sa nouvelle adresse.

Tous les travaux d'améliorations, d'embellissements, de cloisonnements ou de constructions quelconques réalisés en cours de convention, y compris ceux nécessités par de nouvelles dispositions réglementaires deviendront lors de son départ la propriété du bailleur et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise en état des locaux dans leur état primitif et aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et en dehors de ceux livrés avec le bâtiment par le bailleur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui lors de la sortie des locaux, à charge pour lui de remettre les lieux, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

**Article 15 : Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service de l'eau, du chauffage, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le locataire des interruptions.

**Article 16 : Tolérances**

Toute tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

**Article 17 : Clause de juridiction**

Tout contentieux relatif à l'application et /ou à l'exécution des dispositions de la présente convention seront soumis au tribunal territorialement compétent.

**Article 18 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, savoir :

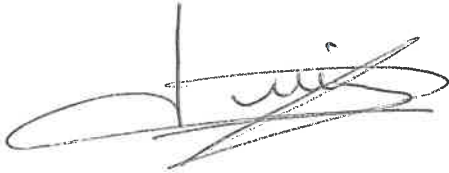
- le bailleur, en son domicile sus indiqué
- le locataire, en son siège sus indiqué

**Article 19 : Documents annexés au bail**

- Etat des lieux contradictoire d'entrée :
- Plan des locaux
- Le décret n° 87-713 du 26 août 1987
- RIB

Fait en trois exemplaires originaux,  
À Moulins Engilbert, le 27 novembre 2023

Pour le bailleur,  
Le Président de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan,  
Serge CAILLOT



Pour le locataire,  
Le Président du Centre Social du Bazois,  
Jean-Paul BERNARD



**Centre Social du Bazois**  
1 Bis, Rue de la Picheroite  
58110 CHATILLON EN BAZOIS  
☎ 03 86 84 19 00

## Bail civil de droit commun : Centre Social de Fours

### SOMMAIRE

Article 1 : Objet

Article 2 : Désignation des lieux

Article 3 : Destination

Article 4 : Etat des lieux

Article 5 : Durée

Article 6 : Résiliation

6-1 Résiliation de plein droit

6-2 Résiliation à l'initiative du locataire

6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur

Article 7 Conditions de jouissance

7-1 Obligations du bailleur

7-2 Obligations du preneur

Article 8 : Conditions financières

8-1 Loyer

8-2 Charges et taxes

8-3 Modalités de règlement

Article 9 Abonnements individuels

Article 10 Visite des locaux

Article 11 Assurances-responsabilités

Article 12 Cession

Article 13 Sous-location

Article 14 Restitution des locaux

Article 15 Interruption dans les services collectifs

Article 16 Tolérances

Article 17 Clause de juridiction

Article 18 Élection de Domicile

Article 19 Documents annexés au présent bail

Entre

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BAZOIS LOIRE MORVAN,

11, Place Lafayette 58 140 MOULINS ENGILBERT,

n° SIRET 20 006 7882 00015,

Représentée par son Président, Serge CAILLOT, dûment habilité à l'effet des présentes, autorisé par délibération numéro 2023-BU-18 du Bureau Communautaire, Bureau titulaire d'une délégation du Conseil Communautaire 2020-109 en date du 16 juillet 2020, qui dispose que le bureau peut : 2.5 « conclure et réviser le louage de choses et de biens mobiliers et immobiliers »

D'une part,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

Et

L'ASSOCIATION « CENTRE SOCIAL ENTRE LOIRE ET MORVAN », 3, la Grande Revenue, 58 250 FOURS

N°SIRET 3839 16426 00026, représentée par son Président, René DUCHASSIN dûment habilité à l'effet des présentes

D'autre part,

ci-après dénommée « le locataire »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

#### Article 1 : Objet

La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan donne à bail à l'Association Centre Social entre Loire et Morvan qui l'accepte et s'engage en vue des présentes, les lieux ci-après désignés et dénommés « locaux » ou « lieux »

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

Compte tenu de la qualité du locataire et de l'activité qu'il entend y exercer ou faire exercer, le locataire ne pourra revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-I et suivants du Code de commerce, ce que le preneur reconnaît expressément.

#### Article 2 : Désignation des lieux

Les locaux objets du présent bail d'une surface utile totale d'environ 389.50 m<sup>2</sup> sont situés :

3, La Grande Revenue 58 250 FOURS,

tels qu'ils figurent sur les plans ou détail en annexe (*plan manquant*)

Ils comprennent :

- 5 bureaux
- 4 salles d'activités
- 1 espace repas
- Sanitaires, tisanerie, vestiaires
- Patio

Pour une surface de 325 m<sup>2</sup>, plus un prorata de 50 % d'un espace commun de 69 m<sup>2</sup> partagé avec l'association d'aide à domicile, soit au total de 359.50 m<sup>2</sup>.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation des lieux ne peut justifier aucune indemnité ou modification financière du bail.

### **Article 3: Destination**

Les locaux ci-dessus mentionnés sont destinés à l'exercice des activités statutaires du locataire à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Plus précisément, ils sont affectés à l'accueil de la population, de la petite enfance et de l'enfance et à l'administration générale de l'association. Les biens loués ne pourront être affectés à un autre usage que ce soit par le locataire lui-même ou toute autre personne, pour quelque raison que ce soit, à peine pour le locataire d'engager sa responsabilité sans recours possible contre le bailleur.

Le locataire s'engage à respecter les règles de sécurité des personnes et des biens, notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées, telles qu'elles sont établies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les consignes de sécurité incendie sont données aux personnes présentes dans les locaux mis à disposition. Les personnels concernés assistent annuellement à la formation incendie et le bailleur réalise à ses frais les travaux de sécurité prescrits notamment par les organismes de sécurité et/ou la commission de sécurité (selon les dispositions du tableau respectif des charges locataire/bailleur annexé).

### **Article 4: Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties.



## **Article 5 : Prise de bail et Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction, **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

En cas de non renouvellement, le bailleur le notifiera par écrit avec accusé de réception, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

## **Article 6: Résiliation**

### 6-1 Résiliation de plein droit

- Selon article 5.

Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

- Le bail sera résilié de plein droit par défaut respectif du bailleur et du locataire de remplir leurs engagements conformément à l'article 1741 du Code Civil.

- Le bail sera résilié de plein droit au bénéfice du bailleur à défaut de paiement du terme convenu de tout ou partie des charges, taxes ou contributions financières et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

### 6-2 Résiliation à l'initiative du locataire

En outre, et à compter de la prise d'effet du bail, le locataire pourra résilier à chaque échéance mensuelle, à condition de prévenir le bailleur de son intention trois (3) mois au moins à l'avance, par notification au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par signification du congé par acte d'huissier de justice. Ce délai de 3 mois court à compter du jour de la réception du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la signification par acte d'huissier de justice.

En cas de résiliation du bail à la requête du locataire, ce dernier s'obligera à verser au bailleur, en une fois et au plus tard à la sortie des locaux, les sommes restant dues au bailleur, ci-après visées à l'article « conditions financières ».

### 6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur

A compter de la date de prise d'effet du bail, le bailleur pourra résilier le présent contrat, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

## **Article 7: Conditions générales de jouissance**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir.

Le locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments, autorisations de travaux au titre des Etablissements Recevant du Public et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications le concernant, le tout de manière à ce que la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan ne puisse pas être inquiétée à ce sujet ni sa responsabilité être recherchée, sauf mise en place de nouvelles normes impliquant la charge du bailleur (voir tableau des charges locataires/bailleurs annexé).

#### 7-1 Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à :

- ~ Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations
- ~ Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire
- ~ Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives
- ~ Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

#### 7-2 Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

- ~ User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat
- ~ Respecter les stipulations prévues à cet égard par l'éventuel règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.
- ~ Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- ~ Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements individuels dont il a seul l'utilisation et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles qu'elles résultent notamment de l'article 605 et 1724 du Code Civil et du décret n°87-712 du 26 août 1987, annexé au présent bail sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le locataire aura par ailleurs à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Une annexe qui pourra faire l'objet de précisions sera transmise afin de définir, autant que possible, les obligations de chacun.

Le locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit-ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

- ~ Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire.

En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

- ~ Laisser exécuter dans les lieux loués toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le bailleur estimerait nécessaires ou utiles et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité, quel que soit l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, par dérogation au Code Civil. Le bailleur s'engageant, de son côté, à effectuer ces travaux dans les conditions les moins dommageables pour l'exercice de l'activité du locataire.
- ~ Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

## **Article 8 : Conditions financières**

### **8-1 : Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer de :

L'échéance trimestrielle à échoir, au début de chaque période, est de 707.54 € TTC par mois (Sept Cent Sept Euros et Cinquante Quatre Centimes toutes taxes comprises).

Il sera actualisé au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année par l'indice de référence des loyers : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>

Pour la première année de révision applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'indice de référence des loyers est le dernier indice connu.

### **8- 2 : Charges et taxes**

Les charges devant être payées par le locataire correspondent à celles énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.

**Le locataire déclare payer directement les charges liées au fonctionnement courant.**

Par ailleurs le locataire devra payer les contributions personnelles, les taxes, et autres de toute nature relative aux biens immobiliers occupés, ainsi que toute nouvelle taxe municipale ou autre et augmentations d'impôts pouvant être décidées, de quelque nature et sous quelque nomination que cela puisse être, et rembourser à la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan les sommes avancées par elle à ce sujet. Cette dernière étant tenu par ailleurs du paiement de l'impôt foncier. Le locataire devra notamment s'acquitter de la Taxe ou Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères. (TEOM ou REOM).

Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

### 8 - 3 Modalité de règlement

Le paiement du bail et des éventuelles contributions, charges et taxes se fera auprès du Service de Gestion Comptable de Nevers.

RIB joint au présent bail

Un virement bancaire peut être mis en place.

### Article 9 : Abonnements individuels

Le preneur devra supporter les frais de consommation individuelle (gaz, eau, télécommunications, électricité, etc .. ) découlant de la présente location. Il fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue de souscrire les différents contrats d'abonnements de consommation et s'engage à résilier les abonnements pour le jour de son départ.

### Article 10 : Visites des locaux

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations, la sécurité du local et de l'immeuble, à charge pour le bailleur de prévenir le locataire au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

### Article 11 : Assurances

Le locataire fera assurer en dommages auprès d'une compagnie notoirement solvable pour des sommes suffisantes les constructions et aménagements réalisés ainsi que les biens lui appartenant et en fonction de ses activités notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et souscrira d'une manière générale toutes assurances de manière que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété.

Il souscrira également une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'elle peut encourir à raison de tous les dégâts qui peuvent être causés directement ou indirectement au bâtiment, équipements, matériels, etc ...

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à ce dernier d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le locataire devra justifier chaque année de la réalisation des contrôles périodiques et fournir les rapports des visites annuelles.

### Article 12 : Cession

Le locataire ne pourra en aucun cas, ni sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

### **Article 13 : Sous-location**

Sauf accord écrit préalable du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite au locataire, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous location, le locataire restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous location.

### **Article 14: Restitution des locaux**

Le locataire rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. Il fera connaître au bailleur sa nouvelle adresse.

Tous les travaux d'améliorations, d'embellissements, de cloisonnements ou de constructions quelconques réalisés en cours de convention, y compris ceux nécessités par de nouvelles dispositions réglementaires deviendront lors de son départ la propriété du bailleur et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise en état des locaux dans leur état primitif et aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et en dehors de ceux livrés avec le bâtiment par le bailleur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui lors de la sortie des locaux, à charge pour lui de remettre les lieux, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

### **Article 15 : Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service de l'eau, du chauffage, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le locataire des interruptions.

### **Article 16 : Tolérances**

Toute tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

**Article 17 : Clause de juridiction**

Tout contentieux relatif à l'application et /ou à l'exécution des dispositions de la présente convention seront soumis au tribunal territorialement compétent.

**Article 18 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, savoir :

le bailleur, en son domicile sus indiqué

le locataire, en son siège sus indiqué

**Article 19 : Documents annexés au bail**

- Etat des lieux contradictoire d'entrée :
- Plan des locaux (*manquant*)
- Le décret n° 87-713 du 26 août 1987
- Tableau répartition des charges
- RIB

Fait en trois exemplaires originaux,

À Moulins Engilbert, le

Pour le bailleur,

Le Président de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan,

Serge CAILLOT

Pour le locataire,

Le Président du Centre Social Entre Loire et Morvan

René DUCHASSIN



**CENTRE SOCIAL ENTRE LOIRE ET MORVAN**  
3, la grande Revenuc - 58250 FOURS  
Tel. : 03 86 50 23 24  
SIRET : 383 916 426 00026 - APE 8899 B



## Bail civil de droit commun : La Marelle à MOULINS ENGILBERT

### SOMMAIRE

Article 1 : Objet	
Article 2 : Désignation des lieux	
Article 3 : Destination	
Article 4 : Etat des lieux	
Article 5 : Durée	
Article 6 : Résiliation	
6-1 Résiliation de plein droit	
6-2 Résiliation à l'initiative du locataire	
6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur	
Article 7 Conditions de jouissance	
7-1 Obligations du bailleur	
7-2 Obligations du preneur	
Article 8 : Conditions financières	
8-1 Loyer	
8-2 Charges et taxes	
8-3 Modalités de règlement	
Article 9 Abonnements individuels	
Article 10 Visite des locaux	
Article 11 Assurances-responsabilités	
Article 12 Cession	
Article 13 Sous-location	
Article 14 Restitution des locaux	
Article 15 Interruption dans les services collectifs	
Article 16 Tolérances	
Article 17 Clause de juridiction	
Article 18 Élection de Domicile	
Article 19 Documents annexés au présent bail	

Entre

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BAZOIS LOIRE MORVAN,

11, Place Lafayette 58 140 MOULINS ENGILBERT,

n° SIRET 20 006 7882 00015,

Représentée par son Président, Serge CAILLOT, dûment habilité à l'effet des présentes, autorisé par délibération numéro 2023-BU-18 du Bureau Communautaire, Bureau titulaire d'une délégation du Conseil Communautaire 2020-109 en date du 16 juillet 2020, qui dispose que le bureau peut : 2.5 « conclure et réviser le louage de choses et de biens mobiliers et immobiliers »

D'une part,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

Et

L'ASSOCIATION « CENTRE SOCIAL DE MOULINS ENGILBERT », 2 Rue de la Mission 58 290 MOULINS ENGILBERT,

N°SIRET 35 0245 148 00019 représentée par sa Présidente, Madame Jacqueline LAMBERT dûment habilitée à l'effet des présentes

D'autre part,

ci-après dénommée « le locataire »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

#### Article 1 : Objet

La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan donne à bail à l'Association Centre Social de Moulins Engilbert qui l'accepte et s'engage en vue des présentes, les lieux ci-après désignés et dénommés « locaux » ou « lieux »

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

Compte tenu de la qualité du locataire et de l'activité qu'il entend y exercer ou faire exercer, le locataire ne pourra revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-I et suivants du Code de commerce, ce que le preneur reconnaît expressément.

#### Article 2 : Désignation des lieux

Les locaux objets du présent bail d'une surface utile totale d'environ 386 m<sup>2</sup> sont situés :

2 bis Avenue de la Gare 58 290 MOULINS ENGILBERT

tels qu'ils figurent sur les plans ou détail en annexe du présent bail et dénommés « la Marelle ».

Ils comprennent notamment :

-1<sup>ère</sup> tranche des bâtiments (2015) :

- Un local poussettes
- Un accueil
- Une pièce faisant office de relais d'assistantes maternelles
- Des vestiaires
- Des sanitaires
- Un bureau
- Une salle d'activités primaires
- Une salle d'activités maternelles

-2<sup>ème</sup> tranche des bâtiments (2020) :

- Une salle d'activité maternelles (66.42 m2)

Un parking extérieur.

Le tout pour un total de 386 m2.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation des lieux ne peut justifier aucune indemnité ou modification financière du bail.

### **Article 3: Destination**

Les locaux ci-dessus mentionnés sont destinés à l'exercice des activités statutaires du locataire à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Plus précisément, ils sont affectés à l'accueil de la petite enfance et de l'enfance.

Les biens loués ne pourront être affectés à un autre usage que ce soit par le locataire lui-même ou toute autre personne, pour quelque raison que ce soit, à peine pour le locataire d'engager sa responsabilité sans recours possible contre le bailleur.

Le locataire s'engage à respecter les règles de sécurité des personnes et des biens, notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées, telles qu'elles sont établies par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les consignes de sécurité incendie sont données aux personnes présentes dans les locaux mis à disposition. Les personnels concernés assistent annuellement à la formation incendie et et le bailleur réalise à ses frais les travaux de sécurité prescrits notamment par les organismes

de sécurité et/ou la commission de sécurité (selon les dispositions du tableau respectif des charges locataire/bailleur annexé).

#### **Article 4: Etat des lieux**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties.

#### **Article 5 : Prise de bail et Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En cas de non renouvellement, le bailleur le notifiera par écrit avec accusé de réception, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

#### **Article 6: Résiliation**

##### **6-1 Résiliation de plein droit**

- Selon article 5.

Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

- Le bail sera résilié de plein droit par défaut respectif du bailleur et du locataire de remplir leurs engagements conformément à l'article 1741 du Code Civil.

- Le bail sera résilié de plein droit au bénéfice du bailleur à défaut de paiement du terme convenu de tout ou partie des charges, taxes ou contributions financières et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

##### **6-2 Résiliation à l'initiative du locataire**

En outre, et à compter de la prise d'effet du bail, le locataire pourra résilier à chaque échéance mensuelle, à condition de prévenir le bailleur de son intention trois (3) mois au moins à l'avance, par notification au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par signification du congé par acte d'huissier de justice. Ce délai de 3 mois court à compter du jour de la réception du congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la signification par acte d'huissier de justice.

En cas de résiliation du bail à la requête du locataire, ce dernier s'obligera à verser au bailleur, en une fois et au plus tard à la sortie des locaux, les sommes restant dues au bailleur, ci-après visées à l'article « conditions financières ».

### 6-3 Résiliation à l'initiative du bailleur

A compter de la date de prise d'effet du bail, le bailleur pourra résilier le présent contrat, avec un préavis minimum de 12 mois, comprenant une obligation de fin d'exercice en fin d'année civile, soit au 31 décembre le plus proche compris après une durée de 12 mois.

### Article 7: Conditions générales de jouissance

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir.

Le locataire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments, autorisations de travaux au titre des Etablissements Recevant du Public et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications le concernant, le tout de manière à ce que la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan ne puisse pas être inquiétée à ce sujet ni sa responsabilité être recherchée sauf mise en place de nouvelles normes impliquant la charge du bailleur (voir tableau des charges locataires/bailleurs annexé).

#### 7-1 Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à :

- ~ Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations
- ~ Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire
- ~ Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives
- ~ Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

#### 7-2 Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

- ~ User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat
- ~ Respecter les stipulations prévues à cet égard par l'éventuel règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.
- ~ Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux.
- ~ Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements individuels dont il a seul l'utilisation et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles qu'elles résultent notamment de l'article 605 et 1724 du Code Civil et du décret n°87-712 du 26 août 1987, annexé au présent bail sauf si elles sont occasionnées par vétusté,

malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le locataire aura par ailleurs à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Une annexe qui pourra faire l'objet de précisions sera transmise afin de définir, autant que possible, les obligations de chacun.

Le locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit-ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

- ~ Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire.

En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

- ~ Laisser exécuter dans les lieux loués toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le bailleur estimerait nécessaires ou utiles et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité, quel que soit l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, par dérogation au Code Civil. Le bailleur s'engageant, de son côté, à effectuer ces travaux dans les conditions les moins dommageables pour l'exercice de l'activité du locataire.
- ~ Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

## **Article 8 : Conditions financières**

### **8-1 : Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer de :

L'échéance trimestrielle à échoir, au début de chaque période, est de 760.52 € TTC par mois (Sept cent soixante euros et cinquante-deux centimes toutes taxes comprises).

Il sera actualisé au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année par l'indice de référence des loyers : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>

Pour la première année de révision applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'indice de référence des loyers est le dernier indice connu.

### **8- 2 : Charges et taxes**

Les charges devant être payées par le locataire correspondent à celles énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.



Par ailleurs le locataire devra payer les contributions personnelles, les taxes, et autres de toute nature relative aux biens immobiliers occupés, ainsi que toute nouvelle taxe municipale ou autre et augmentations d'impôts pouvant être décidées, de quelque nature et sous quelque nomination que cela puisse être, et rembourser à la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan les sommes avancées par elle à ce sujet. Cette dernière étant tenu par ailleurs du paiement de l'impôt foncier. Le locataire devra notamment s'acquitter de la Taxe ou Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères. (TEOM ou REOM).

Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

### 8 - 3 Modalité de règlement

Le paiement du bail et des éventuelles contributions, charges et taxes se fera auprès du Service de Gestion Comptable de Nevers.

RIB joint au présent bail

Un virement bancaire peut être mis en place.

### Article 9 : Abonnements individuels

Le preneur devra supporter les frais de consommation individuelle (gaz, eau, télécommunications, électricité, etc .. ) découlant de la présente location. Il fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue de souscrire les différents contrats d'abonnements de consommation et s'engage à résilier les abonnements pour le jour de son départ.

### Article 10 : Visites des locaux

Le locataire devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations, la sécurité du local et de l'immeuble, à charge pour le bailleur de prévenir le locataire au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

### Article 11 : Assurances et rapports de contrôles périodiques

Le locataire fera assurer en dommages auprès d'une compagnie notoirement solvable pour des sommes suffisantes les constructions et aménagements réalisés ainsi que les biens lui appartenant et en fonction de ses activités notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et souscrira d'une manière générale toutes assurances de manière que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété.

Il souscrira également une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'elle peut encourir à raison de tous les dégâts qui peuvent être causés directement ou indirectement au bâtiment, équipements, matériels, etc ...

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année à la demande du bailleur par la remise à ce dernier d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le locataire devra justifier chaque année de la réalisation des contrôles périodiques et fournir les rapports des visites annuelles.

#### **Article 12 : Cession**

Le locataire ne pourra en aucun cas, ni sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

#### **Article 13 : Sous-location**

Sauf accord écrit préalable du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite au locataire, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous location, le locataire restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous location.

#### **Article 14: Restitution des locaux**

Le locataire rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. Il fera connaître au bailleur sa nouvelle adresse.

Tous les travaux d'améliorations, d'embellissements, de cloisonnements ou de constructions quelconques réalisés en cours de convention, y compris ceux nécessités par de nouvelles dispositions réglementaires deviendront lors de son départ la propriété du bailleur et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise en état des locaux dans leur état primitif et aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et en dehors de ceux livrés avec le bâtiment par le bailleur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui lors de la sortie des locaux, à charge pour lui de remettre les lieux, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

#### **Article 15 : Interruption dans les services collectifs**

Le bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service de l'eau, du chauffage, de l'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le locataire des interruptions.

#### **Article 16 : Tolérances**

Toute tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### **Article 17 : Clause de juridiction**

Tout contentieux relatif à l'application et /ou à l'exécution des dispositions de la présente convention seront soumis au tribunal territorialement compétent.

#### **Article 18 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, savoir :

le bailleur, en son domicile sus indiqué

le locataire, en son siège sus indiqué

#### **Article 19 : Documents annexés au bail**

- Etat des lieux contradictoire d'entrée
- Plan des locaux
- Le décret n° 87-713 du 26 août 1987
- Un RIB

Fait en trois exemplaires originaux,  
À Moulins Engilbert, le



10

Pour le bailleur,

Le Président de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan,

Serge CAILLOT



Pour le locataire,

La Présidente du Centre Social de Moulins Engilbert,

Jacqueline LAMBERT



**CENTRE SOCIAL**  
2 Rue de la Mission  
58290 MOULINS-ENGILBERT  
SIRET : 350 245 148 000 19